jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

# TE Vfgh Erkenntnis 1992/10/7 B724/92

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 07.10.1992

**Index**

L6 Land- und Forstwirtschaft
L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

**Norm**

B-VG Art83 Abs2
StGG Art5
EMRK Art6 Abs1 / Tribunal
EMRK Art6 Abs1 / Verfahrensgarantien
Tir GVG 1983 §1 Abs1 Z2
Tir GVG 1983 §3 Abs1 lita
Tir GVG 1983 §13
AVG §7
AVG §38
AußStrG §178

**Leitsatz**

Keine Verletzung im Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter durch Zurückweisung eines Antrags auf Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung eines Rechtserwerbs wegen Vorliegen eines nichtigen Umgehungsgeschäftes; keine Bedenken gegen präjudizielle Bestimmungen des Tir GVG 1983 hinsichtlich Amtszeit und Widerrufsmöglichkeit der Mitglieder der Landesgrundverkehrsbehörde sowie gegen das Fehlen eines Rechtes auf Ablehnung befangener Behördenmitglieder; keine Verletzung im Eigentumsrecht

**Spruch**

Die Beschwerdeführerin ist durch den angefochtenen Bescheid weder in einem verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht noch wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm in ihren Rechten verletzt worden.

Die Beschwerde wird deshalb abgewiesen.

**Begründung**

Entscheidungsgründe:

I. 1. Mit Kaufvertrag vom 28. August 1979 erwarb die (damals) 77-jährige O G von ihrem Enkel um S 750.000,-- eine Eigentumswohnung in Reith bei Kitzbühel. Noch am selben Tage verfügte sie, daß die Beschwerdeführerin, eine deutsche Staatsangehörige, diese Eigentumswohnung als Vermächtnis erhalten solle; seit Ende des Jahres 1979 benützte die Beschwerdeführerin die Wohnung als Zweitwohnsitz. Nach Annahme des Legates der am 21. Dezember

1989 verstorbenen O G beantragte die Beschwerdeführerin bei der Grundverkehrsbehörde Reith b.K, dem Rechtserwerb zuzustimmen, in eventu eine Bestätigung gemäß §2 des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1983, Anlage zur Kundmachung der Landesregierung vom 18. Oktober 1983 über die Wiederverlautbarung des Grundverkehrsgesetzes 1970, LGBl. für Tirol 69/1983, idF der Kundmachungen LGBl. für Tirol 44/1984 und 45/1988 (im folgenden: GVG 1983), auszustellen. Dieser Antrag wurde mit Bescheid der Grundverkehrsbehörde I. Instanz vom 11. April 1991 mit der Begründung zurückgewiesen, daß kein Rechtserwerb iSd. §3 Abs1 leg.cit., sondern ein nichtiges Umgehungsgeschäft vorliege.

2. Die dagegen von der Beschwerdeführerin fristgerecht erhobene Berufung wurde nach einem ergänzend durchgeführten Ermittlungsverfahren mit Bescheid der Landesgrundverkehrsbehörde beim Amt der Tiroler Landesregierung - der belangten Behörde dieses verfassungsgerichtlichen Beschwerdeverfahrens - vom 10. April 1992, Zl. LGv - 1122/6-91, nunmehr unter Anwendung des GVG 1983, idF des LG LGBl. für Tirol 74/1991, als unbegründet abgewiesen. Begründet wurde dieser Bescheid nach Darstellung der maßgeblichen Rechtslage im wesentlichen wie folgt:

"Vorweg bleibt nun erstmals zu untersuchen, ob der §3 Abs2 lita GVG 1983, welcher in der derzeitigen Fassung auf Grund der Novelle LGBl. Nr. 74/1991 am 1.10.1991 in Kraft getreten ist und für den streitgegenständlichen Rechtserwerb eine Bewilligungspflicht normieren würde, vorliegend überhaupt zur Anwendung gelangen kann. In diesem Zusammenhang ist im Sinne der Judikatur des Verfassungsgerichtshofes (...) maßgeblich, ob zum Zeitpunkt des Rechtserwerbes eine Bewilligungspflicht bestand. Ist dies nicht der Fall, so wird ein Rechtserwerb - unabhängig von einer allenfalls später vom Gesetzgeber normierten Bewilligungspflicht - sofort und unbedingt rechtswirksam. Auch wenn das streitgegenständliche Vermächtnis bereits im Jahre 1979 errichtet worden ist, so ist bezüglich des Erwerbes des Vermächtnisses - dies ist nach dem klaren Gesetzeswortlaut des GVG 1983 (vgl. auch §3 Abs2 lita) der relevante Rechtsvorgang - nicht der Zeitpunkt der Errichtung, sondern vielmehr der Anfallstag ('dies legati cedens') maßgeblich. Als Anfallstag ist nun aber der Todestag des Erblassers anzusehen (vgl. §684 ABGB). Ein Vermächtnis wird also mit dem Anfall vorliegend am 21.12.1989 - erworben. Es ist daher im Sinne der dargelegten Erwägungen weiters zu überprüfen und maßgeblich, ob zum Zeitpunkt des Erwerbes - also am 21.12.1989 - für den vorliegenden Rechtserwerb eine Genehmigungspflicht bestand oder nicht. Dies war nun aber nicht der Fall, zumal der §3 Abs2 lita GVG 1983 vor der Novelle LGBl. Nr. 74/1991 bzw. zum Zeitpunkt des Rechtserwerbes wie folgt gelautet hat: 'Der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde nach Abs1 bedarf es nicht, beim Rechtserwerb durch Erben oder Vermächtnisnehmer, sofern nicht von der Anordnung des Gesetzes oder des Erblassers oder von den Bestimmungen des Erbvertrages durch besondere Übereinkommen (Erbteilungsübereinkommen) abgegangen wird'. Vor der Novelle LGBl. Nr. 74/1991 bzw. zum Zeitpunkt des Rechtserwerbes hat der Befreiungstatbestand des §3 Abs2 lita auch bei ausländischen Staatsangehörigen eine Einschränkung auf die Gesetzeserben also nicht enthalten. Grundsätzlich müßte daher davon ausgegangen werden, daß der vorliegende Rechtserwerb keiner Zustimmung bedurfte und somit sofort und unbedingt rechtswirksam wurde.

Die Erstinstanz vertritt nun aber die Ansicht, daß ein Rechtserwerb gar nicht erfolgt sein könne, zumal das streitgegenständliche Vermächtnis als nichtiges Umgehungsgeschäft angesehen werden müsse. Im ergänzend durchgeführten Ermittlungsverfahren sind nun tatsächlich bezüglich der rechtlichen Gültigkeit dieses Vermächtnisses - insbesondere im Zusammenhang mit der Beurteilung der Frage, ob ein nichtiges Umgehungsgeschäft vorliegt oder nicht Bedenken hervorgekommen. Dies bedeutet für den vorliegenden Fall, daß sich die Grundverkehrsbehörden - entgegen der Ansicht der Berufungswerberin - mit der (Vor-)Frage auseinanderzusetzen haben, ob der zur grundverkehrsbehördlichen Behandlung vorgelegte Rechtsvorgang überhaupt geeignet ist, einen Rechtserwerb im Sinne des §3 Abs1 GVG 1983 - hier einen Eigentumserwerb nach §3 Abs 1 lita leg.cit. - zu bewirken, zumal eben ein Rechtserwerb gemäß §3 Abs1 GVG 1983 unabdingbare Voraussetzung für die Durchführung eines jeglichen grundverkehrsbehördlichen Verfahrens ist (...). Soweit die Berufungswerberin vermeint, diese Vorfrage sei bereits durch das Bezirksgericht Kitzbühel auf Grund der Amtsbestätigung gemäß §178 Außerstreitgesetz in rechtskräftiger Weise und für die Verwaltungsbehörde bindend entschieden worden, verkennt sie die Rechtslage. Eine Bestätigung im Sinne des §178 Außerstreitgesetz schließt nämlich keineswegs aus, daß nicht doch von einem nichtigen Umgehungsgeschäft ausgegangen werden muß. Die Vorschrift des §38 AVG berechtigt und verpflichtet nun aber die Behörden, Vorfragen, die als Hauptfragen von anderen Verwaltungsbehörden oder von Gerichten zu entscheiden sind, nach der über die maßgebenden Verhältnisse gewonnenen eigenen Anschauung zu beurteilen und diese Beurteilung

ihrem Bescheid zugrundzulegen. Eine Vorfrage ist ein dem Sachverhalt angehöriges, vorweg zu klärendes rechtliches Element des konkreten, zur Entscheidung stehenden Rechtsfalles. Macht die Verwaltungsbehörde von der Möglichkeit Gebrauch, dieses Element selbst zu beurteilen, so hat sie diese Beurteilung durch die erforderlichen Ermittlungen vorzubereiten (...).

Bei der Beurteilung der für den vorliegenden Fall nunmehr relevanten (Vor-)Frage, ob der zur grundverkehrsbehördlichen Behandlung vorgelegte Rechtsvorgang geeignet ist, einen Rechtserwerb nach §3 Abs1 GVG 1983 zu bewirken, geht die erkennende Behörde davon aus, daß dies nicht der Fall ist, zumal ein nichtiges Umgehungsgeschäft im Sinne des §879 ABGB vorliegt. Dies aus folgenden Gründen:

Für das Umgehungsgeschäft ist kennzeichnend, daß die Parteien, um den Zweck der Gesetzesumgehung zu erreichen, vielfach rechtliche Wirkungen in Kauf nehmen, die ihren wahren wirtschaftlichen Zwecken nicht entsprechen; anders ist aber der angestrebte Erfolg, die Umgehung des Gesetzes, nicht zu erreichen. Wollen die Parteien das Gesetz umgehen, dann sind sie gezwungen, die tatsächlichen Verhältnisse so zu manipulieren, daß der Sachverhalt dem Gesetz nicht mehr unterstellt werden kann. Die Parteien versuchen, bestimmten, für sie ungünstigen Rechtssätzen durch Umgestaltung (Manipulation) des Sachverhaltes auszuweichen (...). Ein Geschäft, wodurch die Bestimmungen des Grundverkehrsgesetzes und insbesondere das Erfordernis der behördlichen Genehmigung beim Grunderwerb durch einen Ausländer umgangen werden soll, ist nach jüngster, von der Lehre gebilligter Rechtsprechung (...) nicht schon wegen der rechtswidrigen Umgehungsabsicht im Sinne des §879 ABGB nichtig, sondern unterliegt der Rechtsnorm, die auf das in Wahrheit beabsichtigte Rechtsgeschäft anzuwenden ist. Ist das in Wahrheit beabsichtigte Rechtsgeschäft nur genehmigungsbedürftig, ist es im allgemeinen in seinen rechtlichen Wirkungen so lange in Schwebe, bis die Genehmigung erteilt oder versagt oder festgestellt wird, daß es keiner Genehmigung bedarf (...). Es ist hingegen von Anfang an nichtig, wenn die Parteien die grundverkehrsbehördliche Zustimmung gar nicht beantragen wollen, weil sie wissen, daß dem Vertrag nicht zugestimmt wird (...).

Das Tiroler Grundverkehrsgesetz bestimmt nun in seinem §3 Abs1 lita GVG 1983, daß jeder Eigentumserwerb durch Personen, die dem Kreis des §1 Abs1 Z2 leg.cit. angehören, der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde bedarf. Nach litf der gleichen Gesetzesstelle bedarf die Bestandgabe von Grundstücken an Bestandnehmer sowie nach litg die Begründung der Dienstbarkeit der Wohnung oder eines Gebrauchsrechtes an Grundstücken jeweils zugunsten von Personen, die dem Personenkreis nach §1 Abs1 Z2 leg.cit. angehören, ebenfalls der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde. Gemäß §4 Abs2 GVG 1983 darf die nach §3 Abs1 leg.cit. erforderliche Zustimmung bei sämtlichen, diesem Gesetz unterliegenden Grundstücken, wenn der Rechtserwerber die österr. Staatsangehörigkeit nicht aufweist, nur erteilt werden, wenn der Rechtserwerb staatspolitischen, volkswirtschaftlichen, sozialpolitischen oder kulturellen Interessen nicht widerspricht. Ein Widerspruch zu solchen Interessen liegt insbesondere dann vor, wenn in der betreffenden Gemeinde oder Ortschaft mit Rücksicht auf das Ausmaß des schon vorhandenen ausländischen Grundbesitzes oder auf die Zahl der ausländischen Grundbesitzer eine Überfremdung einzutreten droht (lita) oder das zu erwerbende Grundstück in einem wegen seiner Lage und Erschließung besonders für die heimische soziale Wohn- und Siedlungstätigkeit geeigneten Gebiet liegt und das darauf bestehende oder zu errichtende Wohnobjekt nicht der Befriedigung eines dauernden Wohnbedarfes dienen soll (litb). Wird die Zustimmung versagt, so ist der Rechtserwerb zufolge der Bestimmung des §16 Abs1 GVG 1983 nichtig. Eine Umgehung dieses Gesetzes ist gemäß §19 leg.cit. strafbar.

Gerade auf eine derartige, vom Gesetzgeber pönalisierte Umgehung des Grundverkehrsgesetzes ('Ersatzlösung') zielt nun aber tatsächlich das gegenständliche Vermächtnis nach Meinung der erkennenden Behörde ab. Nach der Lage der Verwaltungsakten steht folgender entscheidungswesentlicher Sachverhalt fest: In der Gemeinde Reith b.K. beträgt die Anzahl der ausländischen Grundeigentümer mehr als 19 % und übersteigt das Ausmaß des ausländischen Grundeigentums bereits die 30 ha-Marke; somit handelt es sich bei Reith b.K. um eine jener Gemeinden, in der nach ständiger Spruchpraxis der Landesgrundverkehrsbehörde nicht nur Überfremdungsgefahr besteht, sondern vielmehr bereits Überfremdung eingetreten ist und daher ein weiterer Grunderwerb durch Ausländer, insbesondere zum Zwecke der Errichtung eines Zweitwohnsitzes, folglich nicht mehr genehmigt werden kann (...). Dieser Umstand ist und war insbesondere im Bezirk Kitzbühel allen mit Grundstücksverkehr befaßten Personen wie Rechtsanwälten, Notaren, Immobilienmaklern etc. bekannt. Es kann daher zu Recht davon ausgegangen werden, daß allen Beteiligten und insbesondere deren Vertreter bewußt war, daß bei einem käuflichen Grunderwerb durch Ausländer in der Gemeinde Reith b.K., noch dazu im Zusammenhang mit der Errichtung eines Zweitwohnsitzes, eine Zustimmung der

Grundverkehrsbehörde nicht erwirkt werden kann. Um nun der deutschen Staatsangehörigen E B dennoch vorläufig defacto eine eigentümerähnliche Stellung und letztlich überhaupt Eigentum zu verschaffen, hat G P am 28.8.1979 die in Rede stehende Eigentumswohnung an seine damals bereits 77-jährige Großmutter (!) verkauft; der Kaufpreis wurde mit S 750.000,-- festgesetzt.

Ebenfalls am 28.8.1979 - somit also am gleichen Tag - wurde von O G das streitgegenständliche Vermächtnis zugunsten der deutschen Staatsangehörigen E B errichtet. Wenn man in diesem Zusammenhang dann noch berücksichtigt, daß diese Eigentumswohnung seit Ende 1979 von E B bzw. ihrer Familie als Zweitwohnsitz genutzt wird (vgl. den Erhebungsbericht vom 30.8.1991), so kann dieser gesamte Sachverhalt nach Ansicht der Landesgrundverkehrsbehörde wohl nur dahingehend gewürdigt werden, daß von den Beteiligten eine auf die Umgehung der §§1 Z2 lita und 4 Abs2 GVG 1983 zielende 'Ersatzlösung' getroffen wurde, die ein im Sinne des §879 Abs1 ABGB von Anfang an nichtiges Umgehungsgeschäft darstellt, weil damit der Gesetzeszweck (Genehmigungspflicht von Liegenschaftserwerben und in Gemeinden mit 'Überfremdung' den Ausschluß von Ausländern davon) vereitelt werden sollte. Daß zum Zeitpunkt der Errichtung des Vermächtnisses im Jahre 1979 der Rechtserwerb durch Erben oder Vermächtnisnehmer keiner Bewilligung durch die Grundverkehrsbehörde bedurfte, ist vorliegend in keiner Weise relevant. Für ein Umgehungsgeschäft ist es nämlich geradezu typisch, daß Gesetzesbestimmungen zwar formal beachtet werden, aber dennoch objektiv Sinn und Zweck eines gesetzlichen Verbotes (der umgangenen Norm) durch das Rechtsgeschäft vereitelt werden. Hiezu ist insbesondere darauf zu verweisen, daß sich das aufeinander abgestimmte Verhalten der verstorbenen O G bzw. der deutschen Staatsangehörigen B keineswegs darauf beschränkte, einen letztwilligen Eigentumserwerb durch die deutsche Staatsangehörige zu ermöglichen. Vielmehr muß das vorliegende Vermächtnis vom 28.8.1979 im Zusammenhang mit dem Kaufvertrag vom 28.8.1979 gesehen werden. Selbst der Umstand, daß durch diese Gesamtkonstruktion vorläufig nicht alles erreicht werden konnte, was beim Abschluß eines Kaufvertrages direkt mit der deutschen Staatsangehörigen - im Falle der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung - dieser zugekommen wäre, steht der Annahme eines Umgehungsgeschäftes keineswegs entgegen. Selten kann nämlich durch ein Umgehungsgeschäft sofort das gleiche erreicht werden, wie durch das eigentlich intendierte umgangene Rechtsgeschäft. Vorliegend handelt es sich nach Ansicht der Landesgrundverkehrsbehörde wiederum um einen der sehr beliebten Fälle der Umgehungen des Grundverkehrsgesetzes 1983."

3. Gegen diesen Berufungsbescheid richtet sich die vorliegende, auf Art144 B-VG gestützte Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof, in welcher die Verletzung der verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte auf Unversehrtheit des Eigentums (Art5 StGG, Art1 des 1. ZP zur EMRK), auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter (Art83 Abs2 B-VG) sowie auf ein gerichtliches Verfahren in Zivilsachen (Art6 Abs1 EMRK) behauptet und die kostenpflichtige Aufhebung des bekämpften Bescheides begehrt wird.

4. Die belangte Behörde hat die Verwaltungsakten vorgelegt und eine Gegenschrift erstattet, in welcher sie den angefochtenen Bescheid verteidigt und die Abweisung der Beschwerde beantragt.

II. Der Verfassungsgerichtshof hat über die - zulässige Beschwerde erwogen:

1.1. Die Bestimmungen des §13 GVG 1983 über die Organisation der Landesgrundverkehrsbehörde beim Amt der Tiroler Landesregierung lauten:

"§13. ...

(4) In zweiter und oberster Instanz entscheidet die Landesgrundverkehrsbehörde. Diese wird beim Amt der Landesregierung eingerichtet. Ihr gehören als stimmberechtigte Mitglieder an:

1. bei Grundstücken nach §1 Abs1 Z1:

a) eine mit den Angelegenheiten des Grundverkehrs vertraute Persönlichkeit als Vorsitzender,

b)

ein Mitglied aus dem Richterstand,

c)

ein in den Angelegenheiten des Grundverkehrs geschulter rechtskundiger Beamter des Amtes der Landesregierung als Berichterstatter,

d) ein Beamter des höheren technischen Agrardienstes des Amtes der Landesregierung,

e)

ein Beamter des höheren forsttechnischen Dienstes,

f)

ein Rechtsanwalt oder ein Notar

g)

drei weitere Mitglieder.

2. bei Grundstücken nach §1 Abs1 Z2:

a)

das Mitglied nach Z1 lita als Vorsitzender,

b)

die Mitglieder nach Z1 litb, c, f und g.

(5) Die Mitglieder der Landesgrundverkehrsbehörde sind von der Landesregierung zu bestellen. Für je ein Mitglied nach Abs4 Z1 litg steht der Kammer der gewerblichen Wirtschaft für Tirol, der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Tirol und der Landeslandwirtschaftskammer das Vorschlagsrecht zu. Für jedes Mitglied ist in gleicher Weise ein Ersatzmitglied zu bestellen. Die Mitglieder werden im Falle ihrer Verhinderung durch das betreffende Ersatzmitglied vertreten.

(6) Als Mitglieder (Ersatzmitglieder) können nur österreichische Staatsbürger bestellt werden, die das 25. Lebensjahr vollendet haben und eigenberechtigt sind. Ausgeschlossen vom Amt eines Mitgliedes (Ersatzmitgliedes) sind Personen, die wegen einer strafgerichtlichen Verurteilung zum Geschworenen- und Schöffenamt unfähig sind.

(7) Die Amtsdauer der Mitglieder und der Ersatzmitglieder beträgt drei Jahre. Das Amt von Mitgliedern (Ersatzmitgliedern), die innerhalb der allgemeinen dreijährigen Amtsdauer bestellt werden, endet mit deren Ablauf. Eine Wiederbestellung ist zulässig. Die Mitglieder und die Ersatzmitglieder haben ihr Amt auch nach Ablauf der Amtsdauer bis zur Bestellung der neuen Mitglieder (Ersatzmitglieder) auszuüben.

(8) (Beschlußfähigkeit)

(9) Die Mitglieder der Landesgrundverkehrsbehörde sind bei Ausübung ihres Amtes an keine Weisungen gebunden; ihre Bescheide unterliegen nicht der Aufhebung oder Abänderung im Verwaltungsweg.

(10) (Geschäftsordnung)

(11) (Entgelt und Reiseaufwandsentschädigung)

(12) Ein Mitglied oder Ersatzmitglied scheidet vor dem Ablauf der Amtsdauer aus durch Verzicht oder Widerruf der Bestellung. Der Verzicht ist von Mitgliedern der Kommission nach Abs1 litb gegenüber der Bezirksverwaltungsbehörde und von Mitgliedern der Landesgrundverkehrsbehörde gegenüber der Landesregierung schriftlich zu erklären. Der Verzicht wird eine Woche nach dem Einlangen der Verzichtserklärung unwiderruflich und, sofern in der Verzichtserklärung nicht ein späterer Zeitpunkt angegeben ist, wirksam. Die Bestellung eines Mitgliedes oder Ersatzmitgliedes ist zu widerrufen, wenn die Voraussetzungen für die Bestellung nicht mehr gegeben sind oder wenn die ordnungsgemäße Ausübung des Amtes dauernd unmöglich ist. Scheidet ein Mitglied oder Ersatzmitglied vorzeitig aus, so ist unverzüglich für die restliche Amtsdauer ein neues Mitglied bzw. Ersatzmitglied zu bestellen.

(13) Wird ein Beamter einer Gebietskörperschaft nach den sein Dienstverhältnis regelnden Vorschriften vom Dienst suspendiert, so ruht für die Dauer der Suspendierung das Amt als Mitglied (Ersatzmitglied) der Grundverkehrsbehörde."

1.2. Die Beschwerde bringt gegen die präjudizielle Regelung des §13 Abs7, erster und zweiter Satz, sowie §13 Abs12, erster und vierter Satz, GVG 1983 das Bedenken vor, diese Bestimmungen entsprächen nicht dem Art6 Abs1 EMRK und begründet dies wie folgt:

"Nach internationaler Rechtssprechung des EGMR (Urteil vom 16.7.1971, 'Fall Ringeisen') wird für eine längere Amtsdauer die Zeit von fünf Jahren gefordert. Das TGVG sieht in §13 Abs7 jedoch lediglich eine dreijährige Amtsdauer

vor. Dazu kommt noch, daß Mitglieder, die innerhalb der allgemeinen dreijährigen Amtsdauer bestellt werden, ihr Amt verlieren, wenn die Amtsdauer der sonstigen Mitglieder abläuft. Die tatsächliche Amtsdauer kann daher bei einzelnen Mitgliedern empfindlich herabgesetzt sein.

Dazu kommt noch, daß die Bestellung nach §13 Abs12 TGVG widerrufen werden kann. Dieser Widerruf hat zu geschehen, wenn die Voraussetzungen für die Bestellung nicht mehr gegeben sind oder wenn die ordnungsgemäße Ausübung des Amtes dauernd unmöglich ist. Voraussetzung für die Bestellung ist unter anderem für ein Mitglied, daß es in den Angelegenheiten des Grundverkehrs geschulter rechtskundiger Beamter des Amtes der Landesregierung ist (§13 Abs4 litc TGVG). Durch eine Versetzung des Beamten ist dieses Mitglied daher jederzeit abberufbar.

Nicht näher determiniert ist weiters die Widerrufsmöglichkeit, 'wenn die ordnungsgemäße Ausübung des Amtes dauernd unmöglich ist'. Soll diese Voraussetzung etwa dann schon erfüllt sein, wenn aufgrund der räumlichen Entfernung und sonstigen Tätigkeit eines Mitgliedes dieses nur schwer bei Sitzungsterminen zur Verfügung steht und damit die 'ordnungsgemäße' rasche Besorgung der Grundverkehrsangelegenheiten behindert erscheint? Jedenfalls läßt diese Abberufungsmöglichkeit dem Exekutivorgan (Tiroler Landesregierung) einen nicht näher determinierten und daher im Hinblick auf Artikel 18 Abs1 B-VG zu weitreichenden Spielraum für die Beeinflussung der Zusammensetzung der Grundverkehrsbehörde offen. Damit ist aber auf der anderen Seite die von der EMRK geforderte Unabhängigkeit von der Exekutive nicht mehr gewährleistet.

Schließlich sieht das TGVG auch nicht die Möglichkeit vor, einzelne Mitglieder wegen Befangenheit abzulehnen. Auch dieses Verfahrensrecht, das nicht zuletzt den äußeren Anschein der Unabhängigkeit wahren soll, wird im TGVG nicht eingeräumt."

1.3. Zu diesem Vorbringen genügt es, auf die Erkenntnisse des Verfassungsgerichtshofes VfSlg. 10639/1985 und 12126/1989 zu verweisen; in diesen Erkenntnissen wurden die Abs4, 12 und 13 des §13 des GVG 1983, idF vor der Novelle LGBl. für Tirol 74/1991, als verfassungsrechtlich unbedenklich angesehen. Im Erkenntnis VfSlg. 10639/1985 ist der Verfassungsgerichtshof im einzelnen auch auf die von der vorliegenden Beschwerde relevierten Gesichtspunkte, nämlich auf die dreijährige Amtszeit der Mitglieder der Landesgrundverkehrsbehörde sowie auf die Widerrufsmöglichkeit der Bestellung ihrer Mitglieder für den Fall, daß die Voraussetzungen für die Bestellung nicht mehr gegeben sind oder die ordnungsgemäße Ausübung des Amtes dauernd unmöglich wird, eingegangen und konnte eine Verfassungswidrigkeit nicht erkennen. Der Verfassungsgerichtshof sieht sich auch aufgrund des vorliegenden Beschwerdefalles nicht veranlaßt, hinsichtlich der Abs4, 7 und 12 des §13 GVG 1983, und zwar nunmehr idF des LG LGBl. für Tirol 74/1991, ein Gesetzesprüfungsverfahren gemäß Art140 B-VG einzuleiten, zumal durch diese Novelle - was den Ausländergrundverkehr betrifft - lediglich die Möglichkeit des Verzichtes eines Mitgliedes oder eines Ersatzmitgliedes auf seine Funktion eingeführt wurde; dagegen bringt die Beschwerde auch keinerlei Bedenken vor, diese betreffen allein den Widerruf der Bestellung.

Was das Fehlen eines Rechtes der Parteien, befangene Behördenmitglieder im grundverkehrsbehördlichen Verfahren ablehnen zu können, betrifft, so ist die Beschwerdeführerin lediglich darauf hinzuweisen, daß dem Grundsatz des fair trial nach dem Art6 Abs1 EMRK dadurch Genüge getan ist, daß nach den auch diesfalls anzuwendenden Bestimmungen des AVG Befangenheitsgründe von Amts wegen wahrzunehmen sind und es jeder Partei offensteht, eine allenfalls von einem befangenen Organ gesetzte Amtshandlung als Mangelhaftigkeit des Verfahrens im Rechtsmittelweg geltend zu machen.

1.4. Gegen die übrigen, bei Erlassung des angefochtenen Bescheides angewendeten Bestimmungen bringt die Beschwerde keine verfassungsrechtlichen Bedenken vor; solche sind auch beim Verfassungsgerichtshof aus Anlaß dieser Beschwerde nicht entstanden (vgl. zur verfassungsrechtlichen Unbedenklichkeit von §1 Abs1 Z2 GVG 1983 VfSlg. 10993/1986, von §3 Abs1 lita GVG 1983 VfSlg. 10927/1986,

s. auch VfGH 11.3.1992, B399/91).

1.5. Die Beschwerdeführerin wurde deshalb nicht wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm in ihren Rechten verletzt.

2.1. Die Beschwerde behauptet eine Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf den gesetzlichen Richter dadurch, daß die belangte Behörde unberechtigterweise unter Heranziehung des §38 AVG die Frage beurteilt habe, ob ein nichtiges Umgehungsgeschäft vorliege. Diese Frage sei bereits durch die Ausstellung der

Amtsbestätigung des Verlassenschaftsgerichtes nach §178 Außerstreitgesetz rechtskräftig entschieden worden und die Behörde daran gebunden. Sollte aber die Frage der Rechtsgültigkeit des Rechtserwerbes dennoch als Vorfrage zu beurteilen sein, hätte die belangte Behörde das Vorliegen eines nichtigen Umgehungsgeschäftes verneinen müssen. Auch für den Fall der Annahme des Vorliegens eines Umgehungsgeschäftes sei die Vorgangsweise der belangten Behörde verfassungswidrig. Dazu wird ausgeführt:

"Ein allfälliges Umgehungsgeschäft bewirkt nämlich nicht zwingend die Nichtigkeit des Rechtsvorganges. Wenn ein Gesetz nicht ausdrücklich anordnet, daß ihm widersprechende Geschäfte nichtig sein sollen, ist jeweils im Einzelfall zu fragen, ob der Verbotszweck die Ungültigkeit des Geschäfts verlangt oder ob sich die verletzte Norm mit der Verhängung anderer Rechtsfolgen (etwa Bestrafung) begnügt. Im Zweifel ist daher von der Gültigkeit des Geschäfts auszugehen. §19 TGVG pönalisiert bestimmte Verstöße gegen dieses Gesetz. Von der Nichtigkeit eines Rechtsgeschäftes kann daher in Wahrheit erst dann gesprochen werden, wenn die Grundverkehrsbehörde die Zustimmung rechtskräftig versagt hat. Diese Auslegung verlangt nicht zuletzt eine gebührende Berücksichtigung des §16 TGVG. Darin wird die Nichtigkeit des Rechtserwerbs erst bei rechtskräftiger Versagung der Zustimmung (vergl. insbesonder Abs1 und 3 leg.cit.) normiert. Nicht anders kann aber unter Bedachtnahme auch die systematische Auslegung für die Beurteilung eines allfälligen Umgehungsgeschäftes gelten. So lange über die Frage des Vorliegens einer Gesetzesumgehung nicht rechtskräftig entschieden ist, kann nicht von der Nichtigkeit eines Rechtserwerbs gesprochen werden.

Dabei ist überdies zu bedenken, daß auch Rechtsgeschäfte mit Ausländern genehmigungsfähig sind, sodaß nicht schon von vornherein von der Nichtigkeit des Rechtsvorganges ausgegangen werden kann. Schließlich hat die Beschwerdeführerin ja sogar ausdrücklich um Genehmigung des Geschäfts im gegenständlichen Verfahren angesucht.

Wenn sich die belangte Behörde daher zur Untermauerung ihrer Entscheidung auf die Urteile des OGH 1 Ob 596/91 und 1 Ob 562/91 beruft, verkennt sie dabei deren wahren Gehalt. Der OGH vertritt nämlich dort die Auffassung, daß das Geschäft von Anfang an nichtig sei, wenn die Parteien die grundverkehrsbehördliche Zustimmung gar nicht beantragen wollten. Im vorliegenden Fall trifft gerade das Gegenteil zu."

2.2.1. Das Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter wird durch den Bescheid einer Verwaltungsbehörde verletzt, wenn die Behörde eine ihr gesetzlich nicht zukommende Zuständigkeit in Anspruch nimmt oder in gesetzwidriger Weise ihre Zuständigkeit ablehnt (z.B. VfSlg. 9696/1983), etwa indem sie zu Unrecht eine Sachentscheidung verweigert (zB. VfSlg. 10374/1985).

2.2.2. Der bekämpfte Bescheid leidet nicht an einem solchen Mangel. Ungeachtet einer Amtsbestätigung gemäß §178 Außerstreitgesetz ist nämlich die absolute Nichtigkeit eines Vermächtnisses von Amts wegen wahrzunehmen (vgl. Krejci in Rummel, ABGB 2. Aufl., Rdz. 248 zu §879). Hiezu kommt, daß sich eine derartige Bestätigung ausschließlich auf zivil-, nämlich erbrechtliche Aspekte bezieht, währenddem die im GVG 1983 verankerten grundverkehrsrechtlichen Interessen allein von den Grundverkehrsbehörden in Zusammenwirken mit dem Landesgrundverkehrsreferenten wahrzunehmen sind.

2.3. Die streitentscheidende Frage ist daher, ob der belangten Behörde bei ihrer Vorfragenbeurteilung ein in die Verfassungssphäre reichender Fehler unterlaufen ist. Dies ist zu verneinen. Sie hat aufgrund eines ordnungsgemäßen Ermittlungsverfahrens und des auf dessen Grundlage ermittelten Sachverhaltes den nicht zu beanstandenden Schluß gezogen, das seinerzeitige Rechtsgeschäft sei im Sinne des §879 ABGB als nichtiges Rechtsgeschäft zu werten. Diese Vorfragenbeurteilung begründete die belangte Behörde im einzelnen und stützte sie auf die einschlägige Rechtsprechung des OGH zu Umgehungsgeschäften. Der bekämpfte Bescheid ist somit sowohl hinsichtlich der Sachverhaltsfeststellungen, der daraus gezogenen Schlüsse und der rechtlichen Würdigung sorgfältig begründet; hiezu genügt es, im einzelnen auf die unter I.2. wiedergegebenen Gründe des bekämpften Bescheides zu verweisen.

Kann aber der belangten Behörde in diesem, die inhaltliche Richtigkeit ihrer Entscheidung, nicht jedoch die Zuständigkeit betreffenden Punkte (vgl. VfSlg. 10611/1985, 11102/1986, VfGH 26.6.1991, B1371/90) nicht entgegengetreten werden, hat sie zu Recht ihre Zuständigkeit verneint, weil diesfalls in der Tat ein Rechtserwerb seitens der Beschwerdeführerin nicht vorliegen kann.

2.4. Die Beschwerdeführerin wurde deshalb nicht im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter verletzt.

3. Angesichts der Ausführungen unter II.2.2.2. und im Hinblick auf die ständige Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes, wonach ein Bescheid, dem ausschließlich verfahrensrechtliche Wirkung beizumessen ist, den Beschwerdeführer nur in einem formellen, nie aber in einem materiellen Recht, über das gar nicht entschieden wurde, verletzen kann (vgl. VfSlg. 11719/1988, 11951/1989, 12110/1989), ist es ausgeschlossen, daß die Beschwerdeführerin im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Unversehrtheit des Eigentums verletzt worden wäre.

4. Die behaupteten Rechtsverletzungen haben daher nicht stattgefunden.

5. Das Beschwerdeverfahren hat auch nicht ergeben, daß die Beschwerdeführerin in einem von ihr nicht geltend gemachten verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht verletzt worden wäre.

6. Die Beschwerde war deshalb insgesamt als unbegründet abzuweisen.

III. Diese Entscheidung konnte gemäß §19 Abs4, erster Satz, und Z2 VerfGG ohne mündliche Verhandlung in nichtöffentlicher Sitzung getroffen werden.

**Schlagworte**

Grundverkehrsrecht, Kollegialbehörde, Tribunal, Ausländergrunderwerb, Befangenheit, Vorfrage, Umgehungsgeschäft, fair trial

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VFGH:1992:B724.1992

**Dokumentnummer**

JFT_10078993_92B00724_00

**Quelle:** Verfassungsgerichtshof VfGH, http://www.vfgh.gv.at

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at